



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2440 - 17/30737

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
31.10.2017

Avslag på søknad om dispensasjon og avslag på søknad om etablering av naust, kai og flytebrygge/bølgedempar - gbnr 106/108 Fanebust

Administrativt vedtak. Saknr: 493/17

Tiltakshavar: Geir Wergeland
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om l yyve til tiltak [med ansvarsrett] etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og Velg et element.

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 35,90 m². Vidare søkes det om legalisering av eksisterande kai og flytebrygge/bølgedempar. Grunngeving går fram av saksutgreiinga.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan. Vidare er det søkt dispensasjon i fr  § 1-8 i plan- og bygningslova vedkomande byggjeforbod i strandsona og bruk og vern av sjø og vassdrag.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.08.2017.

Planstatus

Eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som naustf rem l.

Dispensasjon



Tiltaket krev dispensasjon frå :

- 1.Føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel vedkomande krav til utarbeiding av reguleringsplan
2. Byggjeforbod i strandsona jf. § 1-8 i plan- og bygningslova
- 2.Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1)Formålet om bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner, for oppføring av kai med flytebrygge/bølgedempar.

Naustet skal plasserast i område for andre typar bygningar og anlegg - naust. Denne delen av tiltaket er såleis i tråd med formålet i kommuneplanen sin arealdel. Kai med flytebrygge/bølgedempar skal likevel plasserast i område for bruk og vern av sjø og vassdrag

med tilhøyrande strandsone, og er såleis ikkje i tråd med formålet til kommuneplanen sin arealdel jf. føresegnene § 6.2.

Formålet med å setje av område til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, er å sikre at omsynet til natur, friluftsliv, ferdsel og fiske blir teken vare på.

I tilfellet her blir desse omsyna i stor grad teken vare på for tiltakshavar og nabo ved Bnr. 9 som får tilgang til iland- og ombordstiging på kaia. Tiltaket er ikkje omfattande og hindrar verken friluftsliv, ferdsel eller fiske for allmennheita i området. Det ligg frå før ei eldre steinkai der som nok aldri har vore søkt om. I realiteten skal ein derfor berre gjere ei mindre endring av eksisterande kai. Eit lite hjørne som i dag går inn på Gbnr. 106/4 skal fjernast. Deretter skal ein legge til ein liten del for å få kaien beinare inn frå sjø til Gbnr. 106/108. Flytebrygga skal også nyttast som bølgedempar for både kaien og strandområdet innanfor. Tiltakshavar nyttar båt heile året og kaien ligg vêrhardt til når hauststormane slår inn.

Det må nemnast at det er fleire andre brygger og flytebrygger i området. Dette er såleis ikkje eit urørt område. Den negative innverknaden kaia og ei ekstra flytebrygge vil ha på omsyna som nemnd ovanfor vil dermed vere minimal.

Basert på dette finn vi at dei omsyna som ligg til grunn for formålet ikkje blir vesentlig sett til side i denne saka.

I tilfellet her er det vidare tale om ei kai og flytebrygge/bølgedempar til naustet, som er i tråd med formålet. Poenget med oppføring av naust er at det skal lagrast ein båt med tilhøyrande utstyr der. I område for naust er båtoppdrag teken med som i tråd med formålet, jf. føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 2.53. Likevel vil det i samanheng med oppføring av naust også vere naturleg å kunne leggja båten til ei brygge. Dette for å maksimalt kunne utnytte naustet etter sin funksjon samt den moglegheita ein båt gjev til rekreasjon, fiske og friluftsliv for tiltakshavar. Det må også seiast å vera vanleg med tilhøyrande brygger i naustområde slik som dette.

Det må etter dette seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

2)Føresegnene til kommuneplanen sin arealdel § 1.1 om krav til reguleringsplan for oppføring av naust med tilhøyrande kai og flytebrygge/bølgedempar.

Plankravet skal sikre at bruk av areal, bruk av bygningar og utbygging av eigedomar vert vurdert grundig, heilskapleg og overordna, der omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad vert ivareteke.

I denne saka meiner vi at ein reguleringsplan ikkje vil føre til eit betre avgjerslegrunnlag.

For det første vil oppføring av naust med kai og flytebrygge/bølgedempar i størst grad ha innverknad på dei næraste naboane. Omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad blir her ivaretatt gjennom nabovarsling og naboerklæringar som er gjeve. Eventuell negativ innverknad på tilgang for allmennheten er svært avgrensa, då eigedomen er liten og området

er bygd ut med naust frå før. At store deler av naustområdet allereie er utbygd medfører også at behovet for ein reguleringsplan er lågare enn for områder som ikkje er utbygd.

Det er frå før veg ned til naustområdet og det er ordna med private avtalar som sikrar tilkomst og parkering for eigedomen. For naust er også krav til infrastruktur mindre omfattande enn for bustadområder. Det er ikkje naudsynt med vatn- og avløp, parkering på tomt eller veg like fram til eigedomen slik som ved oppføring av bustadhus.

Av andre argument kan vi vise til at eigendommen ikkje ligg på areal som trengs til andre formål, eksempelvis næring, offentlige formål, allmennyttige formål eller grøne formål. Oppføring av naust er i tråd med formålet som fylgjer av kommuneplanen sin arealdel.

Basert på dette finn vi at dei omsyna som ligg til grunn for plankravet ikkje blir vesentlig sett til side i denne saka.

Av fordelar vil vi poengtere at tiltakshavar får nytta eigedomen i tråd med si eigarinteresse. Heimelshavar til Bnr. 9 har også ei interesse i at tiltaket skal gjennomførast då han får moglegheit til iland og ombordstiging av sin eigen båt. Dette er vidare ei nausttomt i eit område med eksisterande naust og forventninga om å få føre opp naust er såleis stor. I tillegg vil kostnadane med å få regulert området vere urimeleg store i forhold til tiltaket, som består av å oppføre eit lite naust med tilhøyrande kai og flytebrygge/bølgedempar. Då området i stor grad er bygd ut vil ein truleg heller ikkje gå saman om å utarbeide slik reguleringsplan.

Det må derfor seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

3)Pbl. § 1-8, 2. ledd om forbod mot å setje i verk tiltak nærare strandlinje enn 100 meter, for oppføring av både naust og tilhøyrande kai med flytebrygge/bølgedempar.

Det fylgjer av føresegnene til kommuneplanens arealdel § 1.10 at det er vist byggegrense i plankartet som erstattar generell byggegrense i strandsona. Vi kan ikkje sjå av verken plankart eller temakart at det er sett slik byggegrense i dette området. Det må såleis søkast om dispensasjon frå Pbl. § 1-8 for tiltak i strandsona. Dersom dette ikkje skulle stemme, og det er sett eiga byggegrense også for dette området, ber vi om at vurderinga blir teken med kommuneplanen si byggegrense som utgangspunkt. Same argumentasjon vil etter vår meining gjere seg gjeldande.

Hovudformålet med Pbl. § 1-8 er å sikre allmennheten fri ferdsel og friluftsliv langs kysten. Den er også meint å sikre leveområde for plante- og dyreliv langs sjø. Kai og flytebrygge/bølgedempar vil i sin heilskap kome ut i sjø. Den vil såleis ikkje på nokon måte kunne hindre allmenn ferdsel eller forstyrre plante- og dyreliv i strandsona i større grad enn allmenn ferdsel. Dei same omsyna vil også gjere seg gjeldande i sjø, men her vil Bergen- og Omland Hamnevesen vurdere tiltaket opp mot havne- og farvannsloven.

Naustet skal oppførast i eit område som i plankartet er avsett til naust. I tillegg er området frå før utbygd med fleire naust, brygger og opplegg til båtar. For eit lite naust som her er planlagt vil innverknaden på allmennheita si tilgang til strandsona samt plante- og dyrelivet vere liten.

Då området er avsett til naust og det frå før eksisterer ei eldre steinkai på eigedomen ser vi ikkje at tiltaket kjem i konflikt med omsyna som nemnd ovanfor.

Fordelen ved tiltaket er at tiltakshavar får moglegheit til å oppføre naust i samsvar med formålet for eigedomen. I tillegg vil han ha ei tilhøyrande kai som både han og eigar av Bnr. 9 skal kunne nytte heile året utan fare for øydelegging av båtane.

Det må derfor seiast at fordelane ved å gje dispensasjon er «klart større» enn ulempene.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 06.10.17:

«Fylkesmannen si vurdering er at omsynet bak føresegn 1.1 i kommuneplanen er å få planlagt området på ein heilskapleg måte. Det er fleire ubygde nausttomter i dette naustområde og det er plass til fleire

naust på nokon av eigedomane kor det allereie er bygd naust. Fylkesmannen si vurdering er at presedensverknaden her er stor og kan føre til ei uheldig utvikling i området.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til naust, kai og flytebryggje. Det bør utarbeidast ein reguleringsplan for heile naustområde, som balanserer interessene og framtidig bruk og vern av areala.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.08.2017.

Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje søkt om innlagt vatn og avlaupsanlegg

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrsløp til offentlig veg er godkjent av Statens Vegvesen i vedtak datert 15.12.2016. Det ligg føre tinglyst avtale om bruksrett til veg over gbnr. 106/4,1,5,14,3,6,2,7,9,10,11 og 46 av 11/3.1981 og 30.01.16.

Situasjonsplanen viser ikkje korleis parkering skal løysast, men det går fram av søknad at tiltakshavar skal nytta gbnr 106/24 som parkeringsplass.

VURDERING:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føreseigna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulemper, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Vurdering:

Krav til utarbeiding av reguleringsplan jf. føresegn 1.1 i kommuneplanens arealdel:

Tomta ligg innafor naustområdet i kommuneplanens arealdel. I dette området er det ikkje opparbeida felles parkeringsareal for dette naustfeltet eller for nausta som ligg i LNF-området aust for feltet. Ein ser

også at fleire fritidsbustader ikkje har opparbeida parkeringareal på eiga tomt, slik at veg og kaiområdet vert nytta i begge høve.

Vi har ei pågåande sak i området kor tilkomstveg og parkering har vore eit problem. På bakgrunn av denne saka og nausområdet i denne saka ser ein at det er naudsynt med ei overordna plan for trafikkavklaring og avsetting av tilstrekkeleg parkeringsareal både for fritidsbustader og nausta, om dette skal etablerast i området.

I vedtak frå Statens Vegvesen er det syna til at kryss ned til kaiområdet ikkje er dimensjonert for dagens trafikk, slik at det ville vere naturleg å inkludere dette i ei reguleringsplan.

Vidare ser ein at det er mogleg å etablere fleire naustetomta innafor naustområdet, og få rydda opp i kaiområdet, slik at det kan nyttast fullt ut

Byggeforbod i strandsona jf. Plan- og bygningslova § 1-8:

Det ligg i planføremålet at det opner opp for bygging i strandsona. Det ligg ei klar forventning til nausbegyggelse i dette område. Utfordringa for dette området er parkeringsløyising både for naustetomta og fritidsbustadene i området. Ein må sjå på areal til dette som ikkje hindrar felles tilkomst til sjøområda for ålmenta og som samstundes får rydda opp i denne situasjonen for området.

Vidare når det gjeld flyttebrygga eller liknande tiltak i sjø, er dette noko ein må sjå på gjennom ei reguleringsprosess for dette området. Utstrakt bruk og etablering av slike konstruksjoner hemmar framkommelighet i sjø og bør kun tillates dersom det er særlege begrunna behov for dette.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå kravet til utarbeiding av reguleringsplan, byggjegrænse mot sjø og bruk og vern av sjø og vassdrag for oppføring av naust, eksisterande kai og flytebryggje/bølgebrytar.

Med heimel i plan- og bygningslova §§11-6 og 1-8 vert det ikkje gjeve rammeløyve for oppføring av naust og ettergodkjenning av bryggje og flytebryggje/bølgebryter.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 17/2440

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS
Arkoconsult AS
Geir Wergeland

Postboks 103 5291
Postboks 103 5291
Veråsvegen 3 5955

VALESTRANDSFOSSEN
VALESTRANDSFOSSEN
LINDÅS